

Point marché

Nantes et La Baule : deux marchés immobiliers qui se maintiennent sur le segment haut de gamme

Malgré les diverses crises, sanitaires et économiques, les bureaux BARNES de Nantes et de La Baule ont connu un fort dynamisme, avec notamment l'arrivée d'une clientèle plus nombreuse et plus exigeante. En 2022, BARNES Nantes-La Baule a enregistré une hausse de 20% de ses transactions par rapport à 2021, pour un montant total de 70 Millions d'euros. « L'immobilier de prestige fait figure de repère. Il est non seulement un lieu de vie confortable pour le foyer familial, mais aussi un investissement sûr qui résiste aux tempêtes. L'emplacement, l'environnement, la qualité des prestations sont des atouts majeurs pour s'imposer dans la durée et résister aux crises passées et futures », commente Etienne de Gibon, directeur associé BARNES Nantes – La Baule.

Preuve de cet attrait pour l'immobilier haut de gamme dans la région, la 1^{ère} agence, située au croisement entre la Place Aristide Briand et la rue Lafayette à Nantes et ouverte en 2017, voit aujourd'hui sa surface d'accueil doubler. Pour rappel, elle avait été complétée en 2018 d'une agence à La Baule, place du Marché. « Afin de répondre à une demande toujours plus forte, tout en fournissant un service premium et de l'espace à notre équipe qui s'agrandit, nous avons besoin de cette surface supplémentaire en prolongement de nos locaux actuels place Aristide Briand », ajoute-t-il.

Le marché immobilier nantais haut de gamme résiste malgré un contexte incertain

La métropole de l'ouest continue d'attirer de nouvelles familles et de nouveaux entrepreneurs grâce au dynamisme de sa vie économique, de sa proximité avec la capitale (Paris est à 2h30 de TGV) et de l'Atlantique. La ville de Nantes, tout comme ses communes environnantes, propose des biens variés et de qualité : appartements contemporains avec terrasse dans l'hyper centre, magnifiques appartements haussmanniens aux prestations modernes et confortables, maisons familiales avec jardin et beaux volumes, sans oublier les propriétés de caractère avec piscine aux alentours de Nantes.

Les prix sont très fluctuants suivant les quartiers et la nature des biens, mais 5 000 €/m² est un prix minimum pour un bien de qualité idéalement situé dans les quartiers Monselet, Procé, Canclaux, Mellinet, St Pasquier ou St Donatien.

A Nantes, la dynamique du marché a changé au cours de l'année, avec des prix qui ont progressé au 1^{er} semestre 2022, avant de stagner en 2^e partie d'année. « Le marché se rééquilibre, au profit des acquéreurs, qui ont désormais le choix, rallongeant de fait les délais de vente. La hausse des taux d'intérêt, la baisse du CAC40, l'inflation et l'incertitude économique ont pesé sur les prix nantais », complète Etienne de Gibon.

Cependant la métropole de Nantes attire de nouveaux habitants et la pénurie de biens qui persiste permet au marché de maintenir sa dynamique au niveau du nombre de transactions sur le segment du haut de gamme. Ainsi le prix de vente moyen chez BARNES Nantes, est supérieur pour la 1^{re} fois à 1 million d'euros. « La majeure partie de notre clientèle est composée de seniors qui souhaitent continuer de vivre à Nantes et d'actifs, CSP+ qui arrivent à Nantes pour des raisons professionnelles. Nous réalisons également 20% de nos transactions avec des acquéreurs étrangers ou des Français expatriés », note-t-il.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Avant de conclure « *Nous redoutons une poursuite de la hausse des taux qui surenchérit de manière importante le coût des emprunts et des projets immobiliers. Nous pensons que l'attractivité géographique et économique de la métropole nantaise et la pénurie de biens, même si elle aura tendance à se réduire, permettront au marché immobilier nantais de stabiliser le nombre de transactions et les prix moyens. En revanche, les biens avec travaux connaîtront une décote importante due à la hausse des coûts de rénovation* ».

BARNES Nantes

15 rue Lafayette
44000 Nantes

Exemples de biens en vente chez BARNES Nantes

Nantes - Propriété du XIX^e siècle – 7 chambres

Située à proximité des bords de Loire et de Nantes, cette propriété de 1850, a été entièrement restaurée en 2021. Elle est composée d'une maison principale de 300 m² habitables avec 11 pièces, d'une grande orangerie avec cuisine, d'une cave à vin et sa pièce de dégustation et enfin d'un bureau indépendant. Un parc de plus d'1,7 hectares, une piscine et sa pool house complètent ce bien.

Prix : 2 190 000 €



Le rêve d'une résidence secondaire à La Baule

Le littoral baulois attire de nombreux Français expatriés à la recherche d'une résidence secondaire, ou souhaitant revenir habiter en France en dehors des grandes villes. « *Nous notons une forte demande de la clientèle étrangère en provenance des capitales européennes, qui représente 25% des transactions de BARNES La Baule* », explique Serge Le Berre, manager BARNES La Baule.

Pour s'offrir un bien dans le secteur proche des commerces et de la plage, comme les quartiers Benoit, des Grands hôtels, des Oiseaux, des Arbres, ou Lajarrige, il faudra compter en moyenne entre 10 000 €/m² (pour un rdc) et 20 000 €/m² (pour un dernier étage, plage Benoit) pour un appartement face à la mer et entre 7 500 €/m² et 12 000 €/m² pour une maison en fonction de la situation géographique du bien et de son état.

« *Pour acquérir une villa bauloise, il faudra se montrer patient, car ces bijoux appartenant parfois au patrimoine baulois se transmettent de génération en génération et sont rares. D'une manière générale, le marché immobilier haut de gamme du littoral baulois est en pénurie d'offre, et même si nous observons une stabilisation des prix depuis 6 mois, nous ne croyons pas à un retournement du marché* », ajoute-t-il.

En conclusion, le marché baulois reste tendu, avec un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Pour cause, les multiples atouts de la station balnéaire (situation géographique, gare TGV, dynamisme économique et culturel, qualité de vie et du bâti) en font une des villes phares du littoral atlantique. Bon nombre d'acquéreurs souhaitent investir sur la presqu'île, en résidence principale, ou secondaire et sont prêts à passer à l'acte d'achat s'ils trouvent le bien qui leur correspond.

BARNES La Baule

14 place du Marché
44500 La Baule

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Exemples de biens en vente chez BARNES La Baule



La Baule – Appartement – 2 chambres

Ce magnifique appartement T3 de 76 m² entièrement rénové est situé à proximité du cœur de ville, du marché et de tous commerces et offre une vue sur la baie de La Baule. Un stationnement extérieur et une cave complètent ce bien.

Prix : 1 075 000 € HAI

Le Pouliguen – Hôtel particulier – 8 chambres

Cet hôtel particulier de caractère de 354 m², sur le port du Pouliguen s'organise sur 3 niveaux de vie. Il possède 3 pièces de réception lumineuses, six grandes chambres et bénéficie d'une vue panoramique sur le port.

Un appartement indépendant en rez-de-chaussée pourra être destiné à la location ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Un grand garage et une place de parking extérieur complètent ce bien. Quelques travaux de rénovations sont à prévoir.

Prix : 3 150 000 € HAI



BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, MÉRIBEL, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com